

AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIPIKAT YANG OBJEK DAN SUBJEKNYA SATU NAMUN KEMUDIAN DIKETAHUI SERTIPIKATNYA GANDA

JULI ASTUTI

ABSTRACT

The ownership certificate, issued by the Land Office in Pidie District in 2001, was made as collateral and the hypothecation was registered on more time in 2008. By the time the Head of the Section in the Hypothecation and Land Registration by 2012, the archives were organized and some of them were burned up, using descriptive analytic method. The cause of the change of the certificate was the owner's bad faith and the negligence of the Land personnel in examining the dossiers in issuing the new certificate. Legal consequence of hypothecation on the certificate which has one object and subject is that there is no security of the collateral given by debtor to creditor. The legal solution of this case can be done through criminal and civil hearings, mediated by the Land Office.

Keywords: *Registration of Hypothecation, Double Certificate*

I. Pendahuluan

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.¹

Pemberian kredit yang dilakukan oleh lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.²

Pasal 1131 KUHPdata terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum, artinya berlaku terhadap setiap debitor dan kreditor dan berlaku demi

¹ Meriam Badruzaman Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Citra Adytia, 2010), hlm. 12

²M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Rejeki Agung, 2002), hlm. 55

hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa:

”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

Selanjutnya Pasal 1132 KUHPdata menegaskan :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Dalam penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³

Menurut UUHT, hak-hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (Pasal 4 UUPA) dan Bangunan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 UUPA).⁴

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian

³ J. Satrio *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997). hlm. 22

⁴ Anshari Tampil Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, (Medan : Multi Grafik, 2007), hlm. 50

dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT.

Selanjutnya secara formal hak yang memenuhi syarat tersebut perlu ditunjuk oleh Undang-Undang sebagai hak yang dapat dibebankan Hak Tanggungan. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, hak-hak yang sudah jelas memenuhi kedua syarat pertama di atas adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu ketiga jenis hak itu ditunjuk dalam pasal 25, 33 dan 39 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai hak-hak yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.⁵

Hak Tanggungan juga dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah berikut Bangunan, Tanaman, dan Hasil Karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁶

Apabila tanah yang dijadikan objek hak tanggungan belum bersertipikat terlebih dahulu didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Pada umumnya Proses Penerbitan Sertipikat hak Milik pada Kantor Pertanahan harus melalui prosedur pendaftaran tanah. Apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria, ditegaskan dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷

⁵A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996/LN No. 42) dan Sejarah Terbentuknya*, (Bandung : Mandar Maju, 1996), hlm. 168.

⁶Pasal 4 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

⁷Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), hlm. 82-83

Dari kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana tersebut di atas, dalam prakteknya kegiatan yang dilakukan pertama sekali guna memperoleh Sertipikat Hak atas Tanah harus melalui tahap-tahap pendaftaran sebagai berikut:

1. Pengajuan permohonan pendaftaran hak oleh pemilik tanah ke Kantor Pertanahan.
2. Identifikasi bidang tanah dan kepemilikan atas tanah tersebut pada buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.
3. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh Kantor Pertanahan.
4. Penandatanganan formulir hasil pengukuran dan pemetaan tanah oleh pemilik tanah, tetangga tanah, kepala lorang, kepala desa setempat dan petugas pengukur.
5. Pengumuman hasil pengukuran dan identifikasi tanah oleh Kantor Pertanahan.
6. Pencatatan dan pendaftaran bidang tanah dalam buku tanah.
7. Pengeluaran Sertipikat Hak atas Tanah.
8. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.⁸

Pada penelitian ini akan dikaji perihal pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan Kabupaten Pidie, hanya saja jaminan yang diberikan debitur kemudian diketahui ganda, dan masing-masing sertipikat tersebut telah menjadi agunan kreditor yang berbeda, Sertipikat ganda yang diartikan dalam penelitian ini adalah 2 (dua) sertipikat dengan tanah yang sama, dimiliki oleh satu orang yang sama.

Secara prinsip setiap bidang tanah memiliki posisi yang tunggal di belahan bumi ini. Tidak ada 1 (satu) bidang tanah dengan 2 (dua) sertipikat yang dimiliki oleh orang yang sama. Dengan demikian setiap bidang tanah yang telah bersertipikat atau terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya mendapat perlindungan terhadap pendaftaran yang sama atas bidang tanah tersebut.

Perlindungan diatas dapat diberikan jika setiap sertipikat atas tanah yang terbit diketahui dengan pasti letak atau lokasinya di muka bumi dan siapa pemiliknya. Dengan demikian setiap usaha untuk mensertipikatkan tanah yang

⁸ Aminuddin, dan Zainal Asikin H., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005), hal. 28

sama dapat segera diketahui dan dicegah oleh BPN. Namun demikian kenyataan yang dapat dilihat bahwa sertifikat ganda ini tetap mengemuka ke atas sebagai permasalahan hukum.

Lazimnya sebuah sertifikat yang diterbitkan selain dipetakan dalam sebuah peta juga dikeluarkan buku tanah yang menjadi bundel arsip bagi BPN. Jika buku tanah atas sertifikat dan buku tanah atas sertifikat Hak Tanggungan tersebut musnah yang disebabkan oleh berbagai macam hal, misalnya kebakaran seperti yang terjadi di Kabupaten Pidie, maka bidang tanah itu memiliki potensi untuk lahir sertifikat ganda. Dalam hal seseorang dengan bukti-bukti tanah yang meyakinkan meminta pembuatan sertifikat Pengganti di Kantor Pertanahan, maka tidak ada tools yang kuat untuk mencegah lahirnya sertifikat ganda.⁹

Ilustrasinya sebagai berikut: Sertipikat Hak Milik diterbitkan sertipikatnya pada tahun 2001, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie, Kemudian pada tahun 2002 sertipikat tersebut di jadikan jaminan pada lembaga pembiayaan bank dan dipasang Hak Tanggungan, Pada tahun 2007 Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie mengalami Kebakaran besar, hingga menyebabkan semua buku tanah, baik itu buku tanah sertipikat maupun buku tanah sertipikat Hak Tanggungan Hangus terbakar. Setelah terjadinya kebakaran, Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie melakukan pendataan atas sertipikat yang telah dipasang hak tanggungan melalui bantuan para Notaris/PPAT yang ada di Kabupaten Pidie, Pada akhir tahun 2007 Pemilik sertipikat membuat permohonan untuk diterbitkannya sertipikat pengganti pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie . Kemudian Petugas Kantor Pertanahan akan meneliti data fisik bidang tanah yang diminta untuk kedua kalinya tersebut dengan melakukan pengukuran bidang tanah. Pada saat pengukuran, petugas akan meminta pemohon sertipikat untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya. Akan lebih baik jika diketahui dan dikonfirmasi oleh pemilik tanah yang bersebelahan. Setelah semua persyaratan dipenuhi untuk menerbitkan sertipikat pengganti, termasuk meminta Surat Pernyataan, Surat Keterangan hilang atas sertipikat tersebut dan mengumumkan hilang di Surat Kabar setempat, maka Sertipikat mempunyai cukup syarat untuk diterbitkan Sertipikat penggantinya. Pada poin ini pembuatan Sertipikat Pengganti akan tersandung jika ada pemegang

⁹Sangsun Florianus SP, *Tata Cara Pengurusan Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hlm. 67

sertipikat atau pemegang Sertipikat hak tanggungannya melaporkan keberadaan atas sertipikat dan atau Sertipikat Hak tanggungan atas tanah tersebut. Sebaliknya jika sertipikat atas tanah tersebut tidak ada yang menyangga maka praktek ini akan lebih mulus melaju tanpa terdeteksi.

Selain itu kejelian dan kehati-hatian petugas Kantor Pertanahan juga sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda atas bidang tanah yang sama, Jika petugas Kantor Pertanahan menyatakan atas tanah tersebut bisa diterbitkan Sertipikat pengganti (Kedua), tentunya dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, termasuk pengumuman terhadap publik bahwa akan diterbitkan sertipikat pengganti atas tanah tersebut.

Jika sekali lagi hasil penelitian data yuridis menunjukkan bahwa tidak ada masalah dan tidak claim dari masyarakat (termasuk pemegang sertipikat terdahulu atau Pemegang Sertifikat Hak Tanggungannya), maka BPN akan menerbitkan sertipikat tanah (lagi) atas bidang tanah yang sama.

Setelah Sertipikat Pengganti di terbitkan, maka pada tahun 2008 sertipikat tersebut kembali di jadikan jaminan di lembaga pembiayaan yaitu pada Kreditor yang berbeda dan dipasang Hak Tanggungan. Kondisi dari adanya sertipikat ganda khususnya pada sebidang tanah yang telah dipasang hak tanggungan, kemudian diterbitkan Sertipikat pengganti dan diagunkan lagi dan dipasang lagi Hak Tanggungannya pada kreditor lain, untuk mendapatkan kredit lain tentunya amat sangat merugikan para pihak Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan. Selain merugikan secara finansial juga memberikan akibat ketidak amanan agunan yang diberikan oleh debitur.

Pada saat terjadinya Pergantian Kasubsi Hak Tanggungan dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie, sekitar awal tahun 2012, diadakan pembenahan arsip-arsip, dengan menggunakan aspek teknologi digital. Dari bahagian kecil sisa-sisa kebakaran dari buku tanah Sertipikat dan buku tanah Sertipikat Hak Tanggungan diketahui adanya sertipikat ganda atas Sertipikat yang telah dipasang Hak Tanggungan.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Apakah Yang Menjadi Penyebab Terbitnya Sertipikat Pengganti Namun Kemudian Diketahui Sertipikatnya Ganda?
2. Bagaimana Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Sertipikat Yang Objek Dan Subjeknya Satu Namun Kemudian Diketahui Sertipikatnya Ganda?
3. Bagaimana Penyelesaian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Sertipikat Yang Objek Dan Subjeknya Satu Namun Kemudian Diketahui Sertipikatnya Ganda?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab terbitnya sertipikat pengganti namun kemudian diketahui sertipikatnya ganda.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pendaftaran hak tanggungan atas sertipikat yang objek dan subjeknya satu namun kemudian diketahui sertipikatnya ganda.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian hukum pendaftaran hak tanggungan atas sertipikat yang objek dan subjeknya namun kemudian diketahui sertipikatnya ganda.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan

Pembiayaan, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Republik Indonesia nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Republik Indonesia nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Republik Indonesia nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer, misalnya, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, tulisan para ahli, makalah, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder untuk memberikan informasi tentang bahan-bahan sekunder, misalnya majalah, surat kabar, kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan website.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Wawancara dilakukan terhadap informan yakni Kasubsi Peralihan, dan Pembebanan Hak, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie, guna melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian ilmiah, serta demi kesempurnaan tesis ini.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Sertipikat Tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki seseorang sebagai bukti kepemilikannya atas tanah tersebut. Karena bukti kepemilikannya itulah didalam sertipikat tertulis siapa nama pemiliknya, dan lokasi tanah tersebut berada. Selain nama dan lokasi tanah didalam sertipikat juga tercantum mengenai batas, luas, dan gambar ukur. Sertipikat merupakan surat yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia. Di sertifikat dijahitkan surat ukur atau gambar situasi yang menjadi satu kesatuan dari sertifikat tersebut, sertifikat berwarna hijau yang sampul depannya diketik Badan Pertanahan, bertuliskan SERTIPIKAT dan berlogo burung Garuda dan lembaran dalamnya ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan dimana lokasi Kabupaten/Kota tanah tersebut berada. Karena sebagai alat bukti tanah, maka sertifikat dapat dijadikan sebagai jaminan hukum yang kuat bagi seseorang atas kepemilikan sebidang tanah. Dan apabila seseorang membeli tanah yang sudah bersertipikat terlebih dahulu dilakukan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian balik nama sertifikatnya di Kantor Pertanahan.¹⁰

Berdasarkan uraian diatas dapat diartikan hak tanggungan adalah lembaga jaminan yang khusus mengatur tentang tanah beserta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut yang dijadikan jaminan atas pelunasan utang tertentu terhadap kreditor. Dalam arti kata apabila kreditor tidak mengikat jaminan utang dengan mengikatnya melalui lembaga jaminan hak tanggungan maka kreditor tersebut tidak dapat menjualnya melalui lelang apabila si debitor cidera janji. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie mengenai Sertipikat ganda atau adanya dua sertipikat atas objek dan subjeknya satu, kedua sertifikat tersebut dijadikan sebagai jaminan atau agunan di bank yang berbeda atau menjadikan agunan pada dua bank atas sertipikat yang sama nomor haknya tersebut sehingga terjadi ketidak pastian antara kreditor pemegang sertipikat yang diterbitkan pertama kali dan kreditor pemegang sertifikat pengganti (kedua). Mengenai permasalahan tersebut para pihak sepakat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut di Kantor Pertanahan dan adapun proses penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie yaitu:

¹⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Penerbit Djembatan, 1999), hlm. 36

a. Penemuan

Pada pertengahan tahun 2012 pada saat pergantian Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie dilakukan pembenahan semua Arsip-arsip, termasuk pembenahan terhadap arsip buku tanah sertifikat, buku tanah sertifikat Hak Tanggungan yang terbakar pada tahun 2007 di Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie tersebut.

Ketika dilakukan pembenahan arsip tersebut dengan menggunakan aspek teknologi digital dari sebahagian kecil sisa dari kebakaran maka pada saat itulah diketahui adanya sertipikat ganda yang masing-masing menjadi agunan kreditor yang berbeda.¹¹

Penggunaan aspek teknologi digital dalam pembenahan arsip yang terbakar di Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie merupakan langkah yang bagus dan sangat membantu dalam menemukan hal-hal yang tidak bisa diketahui apabila hanya menggunakan pembenahan arsip dengan cara manual. Karena dengan menggunakan teknologi digital tersebut sisa-sisa kebakaran yang tidak tampak oleh pandangan mata, dapat terlihat jelas melalui pembesaran yang dilakukan melalui digital tersebut.

Ketika berkas dari sisa kebakaran jelas terlihat, maka diketahui adanya sertipikat ganda yang keduanya telah diagunkan pada salah satu bank dan pada lembaga pembiayaan bukan bank.

b. Pemanggilan Para Pihak

Setelah adanya penemuan sertifikat ganda tersebut maka para pihak diberitahu dan dipanggil oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie untuk membicarakan bagaimana penyelesaian yang akan diambil dalam menyelesaikan sertifikat ganda yang ternyata masing-masing sertipikat tersebut menjadi jaminan dan masing-masing telah dipasang hak tanggungan.¹²

Pihak-Pihak yang dipanggil oleh Kantor Pertanahan adalah pemilik sertipikat, pihak bank, lembaga pembiayaan dan Notaris/PPAT.

Pemanggilan para pihak yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan kabupaten Pidie, merupakan langkah yang terbaik dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Karena dengan adanya pemanggilan para pihak tersebut maka secara

¹¹ Hasil Wawancara dengan Yuliandi, S.SIT.,MH, Kasubsi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten Piddie.

¹²*Ibid.*,

moral Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie, telah ikut bertanggung jawab untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi, yang terbitnya sertifikat ganda salah satu penyebabnya adalah kelalaian pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie.

Kelalaian itu timbul karena seharusnya setelah terjadi kebakaran Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie, terlebih dahulu mendata sertifikat-sertifikat yang telah diterbitkan dengan salah satu caranya mendatangi atau menyurati pihak lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank untuk meminta konfirmasi atas sertifikat-sertifikat yang menjadi agunan dari lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank tersebut. Sehingga dapat memperkecil masalah yang mungkin timbul akibat dari musnahnya arsip, buku tanah dan buku tanah sertifikat hak tanggungan dan dapat mencegah pihak yang memanfaatkan keadaan dari terbakarnya Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie.

c. Penyelesaian Sengketa di Kantor Pertanahan.

Penyelesaian permasalahan atas sengketa yang tersebut diatas dilakukan melalui cara musyawarah yang dimediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie dengan pemanggilan para pihak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie. Hasil dari musyawarah tersebut adalah pemilik sertifikat harus menutup hutang beserta bunganya pada kreditor pemegang sertifikat hak tanggungan atas sertifikat yang diterbitkan pertama kali, dan Kantor Pertanahan akan menarik dan membatalkan sertifikat tersebut tentunya disertai dengan pernyataan bersedia dari si pemilik sertifikat untuk membatalkan sertifikat tersebut.

Penarikan sertifikat yang diterbitkan pertama kali dan membatalkan sertifikat tersebut oleh kantor pertanahan dapat dilakukan atas kewenangan yang diberikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini diwakili oleh Kakanwil (Kepala Kantor Wilayah) Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal penanganan kasus, Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu menerima surat pengaduan kasus pertanahan.

Dengan diterbitkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 2011 tentang pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan, maka sebahagian dari kasus pertanahan yang terjadi dapat diselesaikan dengan segera oleh Badan Pertanahan nasional tanpa melalui proses

pengadilan yang memakan waktu yang lama. Dan kejelasan atas siapa pemilik, subjek dan objek dari sertifikat hak atas tanah lebih terjamin¹³.

Setelah melakukan proses penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan tersebut yang dilakukan sebagaimana menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku maka hasil dari musyawarah tersebut diperoleh hasil atau kesepakatan bersama antara para pihak yang mana debitor bersedia mengganti kerugian kepada kreditor pemegang sertifikat hak tanggungan atas sertifikat yang diterbitkan pertama kali serta Badan Pertanahan kabupaten pidie mengambil keputusan bahwa sertifikat yang diterbitkan pertama kali akan dibatalkan yang mana debitor juga bersedia untuk membuat suatu surat pernyataan. Bahwasanya ia bersedia untuk dibatalkan sertifikat yang diterbitkan pertama kali tersebut dan yang tetap berlaku adalah sertifikat pengganti (kedua) yang di jaminkan kepada lembaga pembiayaan.¹⁴

Pembatalan sertifikat yang diterbitkan pertama kali tentunya dilakukan dengan penanda tangan surat pernyataan yang ditanda tangani oleh pemilik sertifikat. Pembatalan sertifikat yang diterbitkan pertama kali merupakan hal yang terbaik bagi para pihak dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Karena dengan dibatalkannya sertifikat tersebut, maka si pemilik sertifikat dituntut tanggung jawabnya atas segala permasalahan yang terjadi yang dikarenakan oleh itikad tidak baik yang ia perbuat sehingga timbul kerugian, ketidak amanan agunan, dan keresahan para pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut.

Pembatalan sertifikat yang diterbitkan pertama kali oleh Kantor Pertanahan tanpa melalui proses pengadilan, melainkan dengan cara menarik dan mematikan sertifikat tersebut, tentunya dengan penanda tangan surat pernyataan pelepasan hak oleh pemilik sertifikat merupakan langkah yang diambi. Karena sertifikat yang terbit sebelum lima tahun dapat dibatalkan tanpa melalui proses pengadilan jika dalam penerbitannya sertifikatnya cacat hukum administratif.

¹³ Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung : Alumni, 2001), hlm 33

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Yuliandi, S.SIT.,MH, Kasubsi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten Piddie.

Penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan (Perkaban) Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan pasal 61 sampai 63, yang khusus mengatur tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan di Luar pengadilan.

Kewenangan untuk membatalkan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor pertanahan yang merupakan cacad administrasi kewenangan yang diberikan kepada Kakanwil yang diatur perkaban nomor 3 tahun 2011 bab VIII bagian kedua pasal 74 sampai dengan pasal 76. Pembatalan sertifikat tanpa melalui proses pengadilan yang peraturannya diatur dalam Perkaban (Peraturan Kepala Badan Pertanahan) nomor 9 tahun 2009. Pengajuan permohonan pembatalan hak atas tanah yang diajukan karena permohonan ditujukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan dimana letak lokasi tanah berada.

Pembatalan hak atas tanah yang diakibatkan karena cacad hukum administratif dapat dilakukan melalui pengajuan yang dimohon oleh pemohon dan pengajuan yang dilakukan tanpa pemohon. Pembatalan hak atas tanah yang diajukan oleh pemohon tentunya harus melalui persyaratan-persyaratan yang telah diatur dalam perkaban nomor 9 tahun 2009 pasal 108 sampai dengan pasal 118. Sedangkan Pembatalan hak atas tanah yang diakibatkan karena cacad hukum administratif tanpa pengajuan pemohon diatur dalam perkaban nomor 9 tahun 2009 pasal 119 sampai dengan pasal 123. Pembatalan hak atas tanah selain tanpa proses pengadilan juga bisa dilakukan melalui proses penetapan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Yang menjadi penyebab terbitnya sertifikat pengganti namun kemudian diketahui sertifikatnya ganda adalah itikad tidak baik dari si pemilik sertifikat, yang mana pemilik sertifikat mengajukan permohonan kembali untuk menerbitkan sertifikat hak miliknya yang ternyata sertifikat tersebut telah dibebani hak tanggungan dan sedang dalam agunan pada salah satu bank, ketidak telitian Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie dalam meneliti dan memeriksa berkas surat-surat untuk penerbitan sertifikat pengganti atas

sertipikat yang ternyata telah dibebani hak tanggungan.

2. Akibat hukum pendaftaran hak tanggungan atas sertipikat yang objek dan subjeknya satu namun kemudian diketahui sertipikatnya ganda, ketidakamanan agunan pada pemegang hak tanggungan atas sertipikat yang diterbitkan pertama kali serta tidak mendapatkan kepastian hukum, karena dengan diterbitkannya sertipikat pengganti (kedua), maka secara hukum sertipikat yang diterbitkan pertama kali ditarik dan dimatikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie. Hal ini menyebabkan kreditor pemegang hak tanggungan atas sertipikat yang diterbitkan pertama kali tidak dapat menjual agunan melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji dan tidak melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
3. Penyelesaian hukum pendaftaran hak tanggungan atas sertipikat yang objek dan subjeknya satu namun kemudian diketahui sertipikatnya ganda dapat dilakukan secara pidana, karena perbuatan yang dilakukan oleh pemilik sertipikat dapat disangkakan atas 3 perbuatan yang mengandung unsur pidana, yaitu sumpah palsu, memalsukan surat-surat, dan penipuan. Penyelesaian juga dapat dilakukan secara perdata yaitu melalui cara pembayaran hutang, biaya ganti rugi beserta bunga-bunganya terhadap pemegang hak tanggungan atas sertipikat yang diterbitkan pertama. Walaupun pada akhirnya penyelesaian hukum atas permasalahan yang terjadi di selesaikan dengan cara musyawarah yang dimediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie, hasil dari mediasi tersebut adalah pemilik sertipikat diwajibkan membayar hutang beserta bunga kepada kreditor pemegang sertipikat pertama dan pemegang sertipikat hak tanggungannya dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie menarik dan membatalkan sertipikat pertama sedangkan sertipikat pengganti atau kedua tetap berlaku dan hutang kepada kreditor pemegang sertipikat pengganti dan sertipikat hak tanggungannya tetap dilanjutkan.

B. Saran

1. Dalam menerbitkan sertipikat pengganti sebaiknya Badan Pertanahan Kabupaten Pidie harus lebih berhati-hati dan meningkatkan ketelitian dalam bekerja terutama dalam meneliti data-data yang sudah terbakar sehingga

tidak terjadi kesalahan atau kelalaian sehingga tidak memberi peluang bagi orang yang tidak mempunyai itikad baik untuk memuluskan niatnya yang dapat merugikan orang lain.

2. Seharusnya kreditor dalam memberikan kredit kepada debitor memperhatikan dan meneliti benar-benar sertifikat yang dijadikan jaminan, dan selalu berkoordinasi secara terus menerus dengan Kantor Pertanahan sehingga mendapatkan data dan informasi terkini dan akurat atas sertifikat yang dijadikan jaminan.
3. Disarankan kepada para pihak yang terkait dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi diselesaikan secara hukum pidana sehingga menimbulkan efek jera bagi si pelaku dan agar si pelaku tidak mengulangi perbuatannya yang dapat merugikan pihak lain.

V. Daftar Pustaka

- Darus, Mariam Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung; Citra Adytia. 2010.
- Siregar, Anshari Tampil. *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*. Medan : Multi Grafik. 2007.
- Parlindungan, A.P. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996/9 April 1996/LN No. 42) dan Sejarah Terbentuknya*. Bandung : Mandar Maju. 1996.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 1997)
- Bahsan, M. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : Rejeki Agung. 2002.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Lubis, Abd. Rahim. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju, 2008.
- Aminuddin dan H, Zainal Asikin., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada. 2005.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Penerbit Djembatan, 1999.

SP., Sangsun Florianus. *Tata Cara Pengurusan Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia. 2009.

Kamello, Tan. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung : Alumni. 2001.